

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten (Telefon: 0 23 62 / 2008-0) eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten - trotz Schreibschutz - keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bewertungsgegenstand Antoniusstr. 10, 46284 Dorsten-Holsterhausen

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage

Bewertungsstichtag 7. Februar 2023 – Tag der Ortsbesichtigung

Kontaktdaten:

Feldhausener Str. 110
46284 Dorsten

Telefon: 0 23 62 – 4 50 02
Telefax: 0 23 62 – 4 50 03

info@mueller-hantrop.de
www.mueller-hantrop.de

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks „Antoniusstr. 10“ in 46284 Dorsten beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.02.2023:

340.000,- €

in Worten

--dreihundertvierzigtausend-- Euro

Aktenzeichen Amtsgericht:
018 K 013/22

Aktenzeichen Gutachter:
22-84-AG-VG

Datum:
23. März 2023

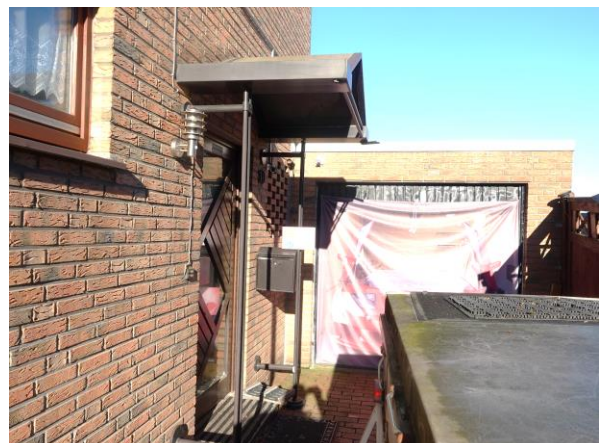
Umfang des Gutachtens:
30 Seiten zzgl. Anlagen

Ausfertigungen:
9-fach zzgl. 1 Ausfertigung für den Sachverständigen

___ . Ausfertigung



Vorderansicht



Eingangsbereich / Garage

ZUSAMMENSTELLUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

<u>Ausgangsdaten</u>		
Objekt:	Antoniusstr. 10, 46284 Dorsten-Holsterhausen	
Art der Nutzung:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage	
Wertermittlungstichtag:	7. Februar 2023	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße:	234 m ²	<i>Flurstück 629</i>
Baujahr:	1982	<i>Wohnhaus und Garage</i>
Wohnfläche:	149,84 m ²	<i>inkl. Terrassen und ausgebautem DG</i>

<u>Bewertungsergebnisse</u>	
Ertragswert:	341.000,- €
Vergleichswert:	339.000,- €
<hr/>	
Verkehrswert	340.000,- €

Dorsten, den 23. März 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.0	Zusammenstellungen Bewertungsergebnisse	2
0.0	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Verfahren der Wertermittlung	4 - 5
2.0	Allgemeine Angaben	6
3.0	Grundstücksbeschreibung - allgemein.....	7
4.0	Grundstücksbeschreibung - speziell	8 - 9
5.0	Gebäudebeschreibung.....	10 - 13
6.0	Wohnflächenberechnung.....	14
7.0	Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude.....	15
8.0	Wert des Grund und Bodens.....	16
9.0	Ertragswertermittlung	
9.1	Rohertrag – nachhaltig erzielbare Mieten/Erträge.....	17 - 21
9.2	Bewirtschaftungskosten.....	21
9.3	Liegenschaftszinssatz	22 - 23
9.4	rentierlicher Bodenwert im Ertragswertverfahren	23
9.5	Ertragswertberechnung	24
10.0	Vergleichswertermittlung	
10.1	Ausgangs-/Vergleichsdaten	25 - 26
10.2	Korrekturfaktoren	27
10.3	Vergleichswertberechnung	28
11.0	Verkehrswertermittlung	29 - 30

Anlagen

- Anlage 1 - Orientierungsplan
- Anlage 2 - Stadtplanausschnitt
- Anlage 3 - Katasterkarte 1 : 500
- Anlage 4 - Grundriss-/ Schnittzeichnungen (Fotografien aus der Bauakte der Stadt Dorsten)
- Anlage 5 - Lichtbilder des Bewertungsobjektes
- Anlage 6 - Wohnflächenberechnung EG/OG (Fotografie aus der Bauakte der Stadt Dorsten)

- Anhang** - Auskunft über bergbauliche Verhältnisse (Bezirksregierung Arnberg)
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge
Baulastenauskunft

Anmerkung

Der im Haus wohnende Miteigentümer hat dem Sachverständigen keine Genehmigung zur Veröffentlichung der Innenfotografien des Hauses erteilt.



1.0. GRUNDSÄTZE UND VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

1.1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV 2021) zu beachten. Hiernach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Verkehrswertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes/des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach §§ 13 bis 17 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahrens nicht berücksichtigte wertbeeinflussende Umstände sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.2. VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG

Im vorliegenden Fall ist ein *Einfamilienhausgrundstück mit Garage* zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren, wobei beide Werte hinsichtlich ihrer verkehrswertprägenden Bedeutung beim Übergang zum Verkehrswert kritisch gewürdigt und gegeneinander abgewogen werden.

Die Ermittlung des *Bodenwertes* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses, die zum 01.01.2022 festgestellt wurden (die Richtwerte zum 01.01.2023 lagen am Bewertungsstichtag noch nicht vor). Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften wie auch zeitliche Veränderungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des *Ertragswertes* werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. marktüblich erzielbare Erträge/Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, marktkonformer Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung nach Analyse vorliegender Grundstücksmarktberichte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen.

Dem Bewertungsobjekt werden marktüblich erzielbarer Erträge (Nettokaltmieten ohne Nebenkosten) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie Lage innerhalb des Stadtgebietes, Baujahr und Modernisierungszustand, der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie Ausstattung, Durchschnitt und Größe des Hauses/der Wohnungen angemessen und langfristig erzielbar sind.

Der Kapitalisierung des Reinertrages wird ein marktüblicher Liegenschaftszins, entsprechend der vorliegenden Grundstücksart, zugrunde gelegt, der die allgemeine Verkäuflichkeit eines Objektes dieser Art und in dieser Lage würdigt. Der Ertragswert im Rahmen dieses Gutachtens ist nicht als ertragsorientierter Wert im Sinne einer Renditerechnung eines potenziellen „Kapitalanlegers“ zu verstehen, sondern als *indirekter Vergleichswert*.



Neben dem Ertragswert wird der *Vergleichswert* des Hauses ermittelt; hierzu wurden beim Gutachterausschuss Dorsten Kaufpreise über veräußerte Einfamilienhäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes erfragt und ausgewertet. Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch geeignete Zu- oder Abschläge auf die speziellen Lage- und Objektmerkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

Im Rahmen der jeweiligen Berechnungsverfahren werden abschließend Minderwerte wegen Bauschäden / Baumängeln wertmäßig angemessen berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert in diesem Gutachten nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß unter Beachtung der bestehenden technischen Wertminderung des Gebäudes (normale Alterung) berücksichtigt werden (siehe Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung).

GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LITERATUR

- *Vogels* Wertermittlung - marktgerecht
- *Gerady* Wertermittlung von Grundstücken
- *Brachmann* Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- *Rössler/Langler/Simon* Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- *Sprengnetter* Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
- *Kleiber/Simon* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar
- *Kleiber* Marktwertermittlung nach ImmoWertV, praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Dorsten vom 18.11.2022, AZ: 018 K 013/22
- Beschluss des Amtsgerichtes Dorsten vom 16.08.2022
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Dorsten vom 16.08.2022
- Erkundigungen bei den Fachämtern der Stadt Dorsten (u.a. Bauakte des Bauordnungsamtes)
- Katasterplan
- Mietspiegel der Stadt Dorsten
- Grundstücksmarktberichte und Richtwertkarten der Gutachterausschüsse
- sonstige Immobilienmarktberichte (IVD-Preisspiegel, Immopromeo, u.a.)



2.0. ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer:	*)
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Dorsten
	Flur: 9
	Flurstück: 629
	Fläche: 234 m ²
	Nutzung: Gebäude-/Freifläche/Wohnen Antoniusstr. 10
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Dorsten, Blatt 8275
Rechte:	Im Bestandsverzeichnis des v.g. Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
Grundbuchbelastungen in Abt. II:	In Abt. II des v.g. Grundbuches ist ein Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.08.2022 eingetragen, diese Belastung ist wertneutral.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Dorsten sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen. <i>Die schriftliche Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beige-fügt.</i>
Auftraggeber:	Amtsgericht Dorsten, <i>Aktenzeichen: 018 K 013/22</i>
Aufgabe des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung über ein Einfamilienhausgrundstück in einer Zwangsversteigerungssache*).
Mietverhältnisse:	Das Wohnhaus wird von dem Miteigentümer bewohnt, ein Mietverhältnis besteht nicht.
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 05.01.2023 (vergeblicher Termin) bzw. am 07.02.2023 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Manfred Müller in Anwesenheit des im Haus wohnenden Miteigentümers.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben



3.0. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - ALLGEMEINE MERKMALE

Grundstücksart:	Wohngrundstück
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Holsterhausen
Geschäftslage:	keine
Bebauung der näheren Umgebung:	auf der Seite des Bewertungsobjektes 2-geschossige Wohnbebauung (Doppel-/Mehrfamilienhäuser), gegenüber 1 ½-geschossige, ältere Wohnbebauung
Infrastruktur:	normale infrastrukturelle Ausstattung, Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf im Umkreis von ~600 m bzw. im Geschäfts-Unterzentrum „Borkener Straße/Freiheitsstraße“ in ~1,0 km Entfernung, bis Dorsten-Zentrum ~3 km
Straßenbau und Erschließung:	Die angrenzende „Antoniusstraße“ ist endgültig ausgebaut, älterer Straßenausbau, Tempo-Zone 30, Fahrbahn asphaltiert, bds. gepflasterte bzw. geschotterte Bürgersteige, keine separaten Parkstreifen (Straßenrandparker), Straßenbeleuchtung/-kanalisation vorhanden.
Ver- und Entsorgung:	Die Versorgung über örtliche Versorgungsunternehmen (Wasser, Strom, Gas), die Entsorgung erfolgt über Grundleitungen an die städtische Kanalisation.
Verkehrslage:	inner- und überörtlich normale Straßenanbindungen, Autobahn A 31, Anschluss-Stelle Holsterhausen (nur Fahrtrichtung Oberhausen) in ~2,0 km bzw. Schermbeck in ~4,0 km, Bushaltestelle in der Nähe
Art, Geschoszahl, Baujahr der Gebäude:	<i>Einfamilien-Doppelhaushälfte</i> , 2-geschossig mit DG-Ausbau, Garage am Haus, Baujahr 1982 (Fertigstellung/Erstbezug 01.10.1982)



4.0 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG - SPEZIELLE MERKMALE

Grundstücksschnitt:	Reihengrundstück mit regelmäßigem, rechteckigem Zuschnitt, das Grundstück ist nach Norden ausgerichtet, die Gartenseite nach Süden zur Straße Vorgarten ~8,5 m i.M., Breite ~9,0 m i.M., Tiefe ~26,0 m
Oberflächengestaltung:	eben, normale Höhenlage zur angrenzenden Straße
Baugrund:	nicht untersucht, ortsüblich normale Verhältnisse unterstellt
Altlasten:	<p>Nach Auskunft der Stadt Dorsten (technisches Dezernat für Altlasten und Bodenschutz) vom 28.11.2022 ist das Bewertungsgrundstück <u>nicht als Altlastenverdachtsfläche</u> im städtischen Altlastenkataster registriert.</p> <p><i>Die Stadt Dorsten teilt ferner mit: „Weiterhin liegt zum Dorstener Stadtgebiet eine Luftbildauswertung vor. In der Luftbildauswertung wurden aus Luftbildern von 1925 bis 2000 Aufschüttungen, Verfüllungen, unsystematische Ablagerungen, Lagerplätze, Flakstellungen und Bombentrichter erfasst und katalogisiert. Aus der Luftbildauswertung sind keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bodenqualität zu erkennen.</i></p>
Bergbauliche Einflüsse:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Baldur“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Der aktive Bergbau ist seit Jahrzehnten stillgelegt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Bei anstehenden Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob und welche Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p><i>Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.</i></p>
Bauleitplanung:	kein Bebauungsplanbereich, die Beurteilung der Grundstücksqualität erfolgt nach § 34 BauGB „im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles“
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Einfamilien-Doppelhaushälfte, 2-geschossig mit DG-Ausbau, Garage am Haus

Erschließungsbeitrag:

Die Stadt Dorsten bescheinigt, dass die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage nicht mehr anfallen.

Beiträge nach § 8 KAG fallen für das Bewertungsgrundstück z.Zt. nicht an. Beitragsfähige Maßnahmen nach § 8 KAG wurde nicht durchgeführt und sind in absehbarer Zeit auch nicht geplant.

Kanalanschlussgebühren werden von der Stadt Dorsten nicht erhoben.

Die Bescheinigung ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

baurechtliche Merkmale:

Die Bauakte der Stadt Dorsten wurde eingesehen, danach ist der Gebäudebestand wie folgt baurechtlich genehmigt:

Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage

Zustimmung zum Bauvorhaben unter AZ: 63/II/137/80 vom 26.02.1980. In der FA-Mitteilung heißt es: Der Neubau war bezugsfertig zum 01.10.1982.



5.0. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbe-sichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugäng-lich waren.

- !! Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beru-hen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorlie-gende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.
- !! Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine *verbindlichen Aussagen* über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs-oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/ Schwammbefall) die Stand-sicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bau-physikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schad-stoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unter-stellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minder-wert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der fest-gesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrachte Min-derwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wieder-herstellung/Instandsetzung.

- !! Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen er-forderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

Gebäudeklasse:

Einfamilien-Doppelhaushälfte, 2-geschossig mit DG-Ausbau

Unterkellerung:

voll unterkellert

Dachausbau:

voll ausgebaut, 2 Zimmer, Flur, Dusch-WC, lt. Angabe wurde der überwiegende Dachbereich (Ausbauraum vorne) einschl. Dämmung ~2006 erneuert

Spitzboden:

kein Ausbau, Nutzung als Abstellraum, Zugang über Holzeinschub-treppe, eingeschränkt begehbar



BAUART

Fundamente:	Beton nach statischen Erfordernissen
Kellerwände:	Mauerwerk der Bauzeit, lt. Bauakte Kalksandstein
Geschossaußenwände:	wie vor
tragende Innenwände:	wie vor
nicht tragende Innenwände:	Schwemmsteine
Feuchtigkeitsisolierung:	entsprechend der Bauzeit, Keller am Tage der Ortsbesichtigung trocken
Trittschall-/Wärmedämmung:	entsprechend der Bauzeit
Treppen:	Stahlbetontreppe vom KG bis DG, Treppenläufe EG/DG 2016/17 nachträglich mit Granitplatten belegt (Eigenleistung/ Ausführungsmängel)
Decken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	~35° Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenwandflächen:	verblendet

INNENAUSBAU - Wohnbereich

Decken:	verputzt und gestrichen, im DG Gipskartonplattenverkleidung bzw. Holzverbretterung (Fichte/Tanne)
Wände:	verputzt/gestrichen oder tapeziert, z.T. Kunststoffreibeputz
Wandplattierungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Nassräume unterschiedlich hoch gefliest
Fußböden:	EG: Windfang, Küche und WC gefliest, Wohnzimmer/Essplatz Mosaikparkett (stark abgenutzt) OG: Flur Granitboden, Bad gefliest, Schlafräume Laminat DG: gefliest



Türen:	Hauseingangstür als ursprüngliche Holztür mit Isolier-/ Strukturglaseinsatz, Eingangüberdachung, Außenbeleuchtung. Innentüren als glatte Furnierholztüren (Makoree) in Stahlzargen, zum Wohnzimmer Ganzglastür.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, zu den beiden Terrassen jeweils Flügeltür mit feststehendem Seitenteil, im DG z.T. Holz-Dachflächenfenster
Rollläden:	Kunststoffrollläden mit Rolllotronantrieb
Besondere Einbauten:	keine
Terrasse:	<u>Terrasse zur Küche:</u> Teilüberdachung in Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten, Boden Klinkerpflaster (2010 erneuert), Sichtschutzwand zum Nachbargrundstück (stark schadhaft) <u>Terrasse zum Wohnzimmer:</u> älteres Klinkerpflaster, Markise mit Automatantrieb, gemauerte Sichtschutzwand zum Nachbargrundstück (schadhaft)
Elektroinstallation:	ausreichend/reichlich Brennstellen und Steckdosen
Sanitärinstallation:	<u>Gäste-WC im Erdgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Hänge-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Waschtisch – weiße Sanitärobjekte (lt. Angabe 2010 erneuert) <u>Bad im Obergeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Waschtisch mit Unterschrank, Dusche mit Kabinenwandabtrennung, Einbaubadewanne, Stand-WC mit PVC-Spülkasten – farbige Sanitärobjekte: Wanne und Dusche moosgrün, Waschbecken und WC weiß (lt. 2002 erneuert) <u>Bad im Dachgeschoss</u> Einrichtungsgegenstände: Stand-WC mit PVC-Spülkasten, Waschtisch, Dusche mit Kabinenwandabtrennung – farbige Sanitärobjekte (hell-beige), Ausbaustand lt. Angabe vor 2002, innenliegender Raum, Elektrolüfter vorhanden
Heizungsart:	Warmwasserzentralheizung mit Gasfeuerung, Wolf-Heizungskessel Baujahr 2005 (2015 durch Eigentümer ertüchtigt). In den Wohnräumen Heizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Ausbau Kellerbereich:	im Wesentlichen: Estrichboden, Rückstauventil vorhanden, Decken schalungsrau, Wände Kalksandstein/ Fugenglattstrich, gestrichen, tlw. holzverkleidet, Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, überwiegend offene Türdurchgänge, z.T. glatte Holztüren in Stahl-/Eckzargen, Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung <u>Kellerraum mit Saunaeinbau:</u> Boden gefliest, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Lichtschacht, keine Sanitäreinheit <u>Waschküche:</u> Anschlüsse für Waschautomat/Trockner, Bodeneinlauf, Kelleraußentür/-treppe



ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Ausstattung, Modernisierung, Instandsetzung:

Nach Kauf der Immobilie 2002 u.a.:

- Pool im Vorgarten mit zugehöriger Technik
- Terrasse zur Küchenseite: Überdachung erstellt, Bodenpflaster
- Granit-Treppenstufen der Treppenanlage EG/DG (Eigenleistung)
- Kunststoffreibputz in Teilbereichen
- Austausch eines Dachflächenfensters zur Straßenseite
- Austausch einiger Sanitärobjekte (WC/Waschtisch)
- Umgestaltung des Hausgartens
- Heizungskessel 2015 ertüchtigt
- Isolierung des Ausbauraums im DG-vorne einschl. Oberböden, Tapezierung ~2006

Bau-/ Unterhaltungszustand:

Unterhaltungsrückstände in allen Bereichen, u.a. Schönheitsreparaturen (Anstrich/Tapezierung), starke Abnutzung des Parkettbodens im Wohnzimmer, Kleinschäden. Frostschäden an den Sichtschutzwänden der Terrassenbereiche (verstärkt zur Küchenseite).

Der Schlafraum im DG zur Straßenseite wurde lt. Angabe nach einem Brandereignis 2004 komplett saniert (inkl. Dämmung).

Räumliche Aufteilung:

Einfamilien-Doppelhaushälfte, der Grundriss ist funktionell.

AUBENANLAGEN

Entwässerung:

Anschluss an städtische Kanalisation

Versorgungsanschlüsse:

Strom, Wasser, Gas

Einfriedungen:

straßenseitig: Holzlattenzaun mit blickdichter Einfriedung (z.T. schadhaft), 2-flügelige Toranlage zur Garagenzufahrt, kleiner Stabgitterzaun; rückwärtig Holzzaunelemente

Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:

Hauszugang/Garagenzufahrt und Terrassen Klinkerpflaster

besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe, Terrassen-Teilüberdachung, Markise mit EL-Antrieb, zur Straßenseite in Boden eingelassener Pool mit zugehöriger Technik (Funktionalität nicht bekannt)

sonstige Außenanlagen:

Rasenfläche, Zieraufwuchs, Rundbadebecken im Gartenbereich zur Straßenseite

Nebengebäude:

Garage

Massive Bauart (Kalksandstein), verblendet, Flachdach in Stahlbetonkonstruktion, Stahlschwingtor mit Manuellantrieb (nachträglich installierter E-Antrieb außer Betrieb, Funktionalität nicht überprüfbar), Estrichboden, Wände Mauerwerk/gekälkt, Blech-/Nebentür zur Küchen-Terrasse, Stromanschluss vorhanden. Feuchtemarken im Wand-/Deckenbereich zur Nachbargarage.



6.0. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss wurden der vorliegenden Berechnung aus der Bauakte der Stadt Dorsten entnommen. Zur Ermittlung der Wohnflächen im Dachgeschoss hat der Sachverständige ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Danach ergeben sich die nachfolgenden Werte, die nur für die Wertableitung im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar sind. Die Wohnflächenberechnung zum EG/OG ist dem Gutachten als Anlage 6 beigelegt.

Erdgeschoss

Küche.....	=	9,31 m ²	
Essdiele.....	=	12,24 m ²	
Wohnraum.....	=	23,36 m ²	
Windfang.....	=	5,47 m ²	
WC.....	=	2,94 m ²	
Terrasse Ansatz zu ¼.....	=	3,06 m ²	
Terrasse: Ansatz zu ¼.....	=	4,37 m ²	
			= 60,75 m ²

Obergeschoss

Eltern.....	=	18,18 m ²	
Kind.....	=	12,01 m ²	
Kind.....	=	10,62 m ²	
Bad.....	=	5,46 m ²	
Flur.....	=	5,36 m ²	
			= 51,63 m ²
			= 112,38 m ²

Ausbauräume im Dachgeschoss - nach örtlichem Aufmaß des Sachverständigen

Flur:	1,11 m	x	0,93 m	
	+ 1,07 m	x	$\frac{(1,80 \text{ m} + 1,31 \text{ m})}{2}$	= 2,70 m ²
Bad:	2,72 m	x	0,78 m	
	+ 1,02 m	x	$\frac{(2,72 \text{ m} + 2,15 \text{ m})}{2}$	= 4,61 m ²
Ausbauraum vorne:	4,05 m	x	5,28 m	
	+ 2,23 m	x	1,11 m	
./.< 1m	- 0,26 m	x	5,28 m	
./.< 2m	- 1,43 m	x	5,28 m	x ½..... = 18,71 m ²
Ausbauraum hinten:	2,58 m	x	5,29 m	
	+ 1,30 m	x	0,76 m	
./.< 2m	- 1,21 m	x	5,29 m	x ½..... = 11,44 m ² = 37,46 m ²

Wohnfläche insgesamt..... = 149,84 m²



7.0 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE

Entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 5 und Anlage 1+2 ImmoWertV sowie in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur (u.a. Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW – Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Stand 07/2013) ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter Jahre	wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer Jahre	wirtschaftliche Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus mit Garage	1982	41	80	39

Im Rahmen der Bewertung wird dem Objekt eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren** beigemessen.

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

9.1. Rohertrag - marktüblich erzielbare Mieten/Erträge

Die angemessene Miete im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Dorsten für freifinanzierte Wohnungen (Stand 01.07.2021) abgeleitet, danach gelten gemäß Mietspiegel folgende Kriterien/Grundsätze:

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ausgewiesene Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete ohne umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müll, Sach- und Haftpflichtversicherung u.a.m.). Sie bezieht sich auf die Mieten, die in den letzten sechs Jahren (2015 bis 2020) entsprechend § 558 Abs. 2 neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, angepasst worden sind.

Relevante Einflussfaktoren gemäß Mietspiegelmodell Dorsten 2021

Baujahr

Das Alter eines Gebäudes und somit die typische Bauqualität und Grundrissgestaltung beeinflussen wesentlich die Miete. Instandhaltungsmaßnahmen und auch ältere Modernisierungen (>15 Jahre) sind für eine Vermietbarkeit der Wohnungen üblich und in den Ausgangswerten von vier Baujahresgruppen bereits berücksichtigt.

Wohnlage

Lage im Stadtgebiet: Die Abhängigkeit der Lage im Stadtgebiet (nach Stadtteilen) hat ebenfalls einen messbaren Einfluss auf die Miethöhe. Hier wurden drei Kategorien ermittelt, die auch die infrastrukturellen Merkmale der Stadtteile wie Anbindung an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Erreichbarkeit von Arztpraxen, Schulen, etc. widerspiegeln.

Lage im Stadtteil

Daneben hat die Mikrolage des Objektes (Lagequalität im Stadtteil) nur bei deutlicher Abweichung einen Einfluss. Für ganz Dorsten gilt, dass der überwiegende Teil der Wohngebiete dicht oder geschlossen bebaut ist und Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch (Immissionen) das übliche Maß nicht überschreiben.

sehr einfache Lage: Wohnlagen mit störenden Einwirkungen durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr sowie vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

sehr gute Lage: Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung (vorwiegend bis zu zwei Geschossen) und guter Durchgrünung, ruhiger Lage und wohne wesentliche Verkehrsbelästigungen.

Wohnungsgröße

Die Größe der Wohnung hat ebenfalls einen Einfluss auf die Miethöhe. Kleine Wohnungen und Appartements führen zu einem Zuschlag, sehr große Wohnungen zu einem Abschlag.

Eine Sonderform bilden vermietete Einfamilienhäuser, für die ein separater Zuschlag ausgewiesen wird. Dieser beinhaltet die üblicherweise vorhandenen Wohnflächen und einen Garten.

weitere wertrelevante Einflüsse

Für bestimmte Einflussgrößen, wie z.B. Balkonnutzung, Gartenmitbenutzung, Zweifamilienhäuser, barrierefreies Wohnen, Sonderform „Seniorenwohnung“ mit zusätzlichen Nutzungs-/Dienstleistungsangeboten u.a., konnte nach Analyse des Datenmaterials keine statistische Relevanz festgestellt werden.



Ausgangsmietwert gemäß Mietspiegel (Stand: 01.07.2021)**Baujahresklasse III - Baujahr 1980 - 2005**

ausgewiesener Mietwert = **5,90 €/m²**

Anpassung an die Marktlage

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Dorsten wurde zum Zeitpunkt 01.07.2021 ermittelt, zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt eine Anpassung über die Veränderung des *Verbraucherpreisindex* Bundesgebiet, Basis 2015=100 (Vergleich zwischen dem Zeitpunkt der Mietspiegelerstellung und dem Bewertungsstichtag)

Indexierung:

Index 07/2021 = 110,1

Index 12/2022 = 120,6 (letzter veröffentlichter Index zum Bewertungsstichtag)

Veränderung: $120,6 / 110,1 = 1,0954$ oder rd. 9,5 % Zuschlag zu 5,90 €/m² = + **0,56 €/m²**

= **6,46 €/m²**

Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel**Faktor Lage im Stadtgebiet**

Faktor

Altstadt, Hardt.....1,05

Feldmark, Hervest, Holsterhausen,
Wulfen (ohne Barkenberg)1,00

Altendorf-Ulfkotte, Barkenberg, Deuten,
Lembeck, Östrich, Rhade.....0,95

hier: Lage in HolsterhausenFaktor 1,00

Faktor Lage im Stadtteil

Faktor

sehr gute Lage.....1,02

mittlere Lage (überwiegend in Dorsten)1,00

sehr einfache Lage0,98

hier: hier mittlere Wohnlage im StadtteilFaktor 1,00

Faktor Wohnungsgröße

Faktor

kleiner als 45 m².....1,05

45 m² bis 100 m²1,00

größer als 100 m² (ohne EFH)0,90

Sonderform EFH incl. Garten1,15

hier: EFH incl. Garten.....Faktor 1,15

Berechnung Ausgangsmietwert: 6,46 €/m² x 1,00 x 1,00 x 1,15..... = **7,43 €/m²**



Übertrag Ausgangsmietwert = **7,43 €/m²**

weitere Zu-/Abschläge gemäß Mietspiegel

Ausstattungsabweichungen (max. + 10 Punkte gemäß Mietspiegeldefinition)

Dreifachverglasung	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Alarmanlage	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Fußbodenheizung	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Fernwärmeheizung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
sehr hochwertiges Bad	2 Punkte, hier:	0 Punkte
umfangreiche Sicherheitsausstattung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
sehr hochwertige Oberböden	2 Punkte, hier:	0 Punkte
fehlende Oberböden	-3 Punkte, hier:	0 Punkte
Einfachverglasung	-3 Punkte, hier:	0 Punkte
<u>Nachspeicherheizung</u>	<u>-3 Punkte, hier:</u>	<u>-0 Punkte</u>
	Σ	-0 Punkte

Garten

Gartenfläche zur alleinigen Nutzung	3 Punkte, hier:	0 Punkte
<i>Hinweis: siehe Zuschlag für EFH</i>		

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren

Fassadendämmung entsprechend EnEV	4 Punkte, hier:	0 Punkte
Dachdämmung inkl. Neueindeckung	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Heizungsanlage, hier: Kessel 2015 ertüchtigt	2 Punkte, hier:	1 Punkt

maximal +5 Punkte für nachfolgende Positionen

Bad/WC (durchgreifende Erneuerung)	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Elektroinstallation	2 Punkte, hier:	0 Punkte
Heizkörper	1 Punkt, hier:	0 Punkte
Türen	1 Punkt, hier:	0 Punkte
Fenster	1 Punkt, hier:	0 Punkte
<u>wesentliche Grundrissverbesserungen</u>	<u>1 Punkt, hier:</u>	<u>0 Punkte</u>
	Σ	1 Punkt

Berechnung der ortsüblichen Miete

Ausgangsmietwert gem. vorheriger Ableitung

Ausstattungsabweichungen..... = 0 Punkte

Garten = 0 Punkte

Modernisierungen = 1 Punkt

= 1 Punkt x 0,15 €/Punkt..... = + 0,15 €/m²

ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition..... = **7,58 €/m²**



Übertrag ortsübliche Miete gemäß Mietspiegeldefinition = **7,58 €/m²**

weitere Zu-/Abschläge

die im Modell des Mietspiegels Dorsten 2021 nicht definiert sind

-	2,5 %	Abschlag für tatsächliches Baujahr 1982 im unteren Bereich der Baujahresspanne (im Mittel 1993)		
+	0,0 %	Zuschlag für Ausstattungsverbesserungen ggü. Bauzeitstandard der Ausgangsbaugruppe – entfällt		
+	2,5 %	Zuschlag für besondere Einbauten: einfacher Saunaeinbau im Keller (ohne Dusche/WC), Terrassenüberdachung zur Küche		
-	0,0 %	Abschlag für Grundriss-/Gestaltungsnachteile - entfällt		
-	0,0 %	Abschlag wegen fehlenden PKW-Stellplatz/Garage - entfällt		
±	0,0 %	Zu-/Abschlag von 7,58 €/m ²	=	± 0,00 €/m ²
		Ausgangswert im Objekt	=	7,58 €/m²

Im Rahmen der Ertragswertberechnung sind gemäß § 18 ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen.

Hierzu steht die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 (2) BGB, die „aus den üblichen Entgelten“ gebildet wird, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 6 Jahren vereinbart wurde und dem Mietspiegel entnommen werden kann. Der Mietspiegel Dorsten wurde aktuell zum 01.07.2021 erstellt (Feststellungszeitpunkt 31.12.2020), demzufolge spiegeln sich hier die Vermietungsentgelte der letzten **6 Jahre** (2015-2020 wider – im Mittel somit 2017/2018, maßgeblich 12/2017).

Die Marktmiete (marktüblich erzielbarer Ertrag) ist die Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage aktuell erzielt werden kann; im Falle einer Neuvermietung kann der Vermieter diese Marktmiete verlangen, er ist nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gebunden. Als maßgebliche Begrenzung der Marktmiete gilt die sog. „Wesentlichkeitsgrenze“, die eine Überhöhung von 20 % zur ortsüblichen Miete definiert; d.h. Mieten oberhalb dieser 20 %-Begrenzung gelten allgemein als unzulässig.

Beim Übergang der ortsüblichen Miete auf Basis des aktuellen Mietspiegels zur heute marktüblichen Miete ist eine Angleichung erforderlich, die mit einem Zuschlag zur ortsüblichen Miete gemäß Mietspiegel beurteilt wird, der über die Veränderung des Verbraucherpreisindex NRW (Basis 2015=100) ermittelt wird:

Indexierung:

Index 07/2021 (Stand Mietspiegel 01.07.2021) = 110,1

Index 12/2017 (mittlerer Zeitpunkt der Vergleichsmieten aus den letzten 6 Jahren) = 102,6

Veränderung: 110,1 / 102,6 = 1,0731

das entspricht 7,3 % Zuschlag zu 5,90 €/m² (Miet-Ausgangswert) = + 0,43 €/m²

Ausgangswert im Objekt „marktübliche Miete“ = **8,01 €/m²**
abgerundet **8,00 €/m²**

Die **Ausbauräume im DG (mit Sanitäreinheit)** werden aufgrund der Einschränkungen (Möblierungsnachteile durch Schrägen, Zuschnittsnachteile) mit einem Mietwert von 85 % der marktüblichen Miete beurteilt, mithin: 8,00 €/m² x 0,85 = **6,80 €/m²**



Rechnung Rohertrag

Wohnhaus (EG/OG):	112,38 m ²	x	8,00 €/m ²=	899,04 €
Ausbauräume (DG):	37,46 m ²	x	6,80 €/m ²=	254,73 €
Garage inkl. Vorplatz:	1 Garage	x	70,00 €=	70,00 €
monatlicher Rohertrag				1.223,77 €
jährlicher Rohertrag				14.685,24 €
				oder rd. 14.685,00 €

Tatsächlich einkommende Miete

Das Objekt wird von dem Miteigentümer eigengenutzt, ein Mietverhältnis besteht nicht.

9.2 Bewirtschaftungskosten

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Die Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt wurden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, dieser findet Niederschlag im Vielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben, die Kostenansätze basieren auf § 12 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichen Einstellplätzen, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

298,00 €/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357,00 €/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00 €/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis: 2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex im Bund (Basis 2015=100), jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020 = 105,9

Index Oktober 2022 = 122,2

Veränderung: $122,2 / 105,9 = 1,1539$ (Korrekturfaktor)

Es ergibt sich folgende Ableitung

Instandhaltungskosten:	Wohnhaus:	11,70 €/m ² /p.a.	x	1,1539 Korrekturfaktor	x	149,84 m ² ...=	2.023,- €	
	Garage:	88,00 €/p.a.	x	1,1539 Korrekturfaktor=		102,- €	
Verwaltungskosten:	Wohnhaus:	298,00 €/p.a.	x	1,1539 Korrekturfaktor=		344,- €	
	Garage:	39,00 €/p.a.	x	1,1539 Korrekturfaktor=		45,- €	
Mietausfallwagnis:	2,0 % vom Rohertrag, d.h. 2,0 % von 14.685,- €						294,- €	
							insgesamt	2.808,- €

Das entspricht 19,12 % des festgestellten Rohertrages. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird ein **Bewirtschaftungskostenansatz von 19,2 %** gewählt.



9.3 Liegenschaftszinssatz

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. dieser stellt regelmäßig ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, d.h. der Liegenschaftszinssatz ist gem. § 21 ImmoWertV der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalzins gleichzusetzen, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 12 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung entsprechender Reinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Gebäude- und Nutzungsart, wobei Lage, Modernisierungen wie auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu würdigen sind.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Bei jüngeren Häusern ist dieser vergleichsweise größer als bei älteren Objekten. Bei Gebäuden mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren wird der Liegenschaftszinssatz geringer. Allgemein sind die Zinssätze für Objekte in guten Lagen niedriger als für vergleichbare Objekte in mäßigen Lagen. Bei Gebäuden in mäßigen Lagen und / oder mäßiger Bausubstanz wird er dagegen wegen der höheren Risiken erfahrungsgemäß steigen.

Aufgrund eigener Erfahrungen und Marktbeobachtungen sowie Auswertung vorliegender Marktberichte (Grundstücksmarktberichte und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich der Ableitung „marktkonformer Liegenschaftszinssätze“) bewegen sich die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objektgruppen in den nachfolgend aufgeführten allgemeinen Rahmen:

Allgemeiner Rahmen marktkonformer Liegenschaftszinssätze:

▪ Einfamilienhäuser	1,75 - 3,25 %	
▪ Zweifamilienhäuser	2,00 - 3,50 %	
▪ Eigentumswohnungen	2,50 - 4,00 %	
▪ Dreifamilienhäuser	3,00 - 4,25 %	
▪ Mehrfamilienhäuser, incl. gewerbl. Anteil <20 %	3,75 - 5,25 %	
▪ Wohn-/Geschäftshäuser, gewerbl. Anteil > 20 %	5,00 - 7,00 %	je nach Art/Höhe gewerblicher Anteil

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Dorsten 2022 (Kaufpreisauswertung 2020/21) sind folgende Liegenschaftszinssätze dokumentiert. Der Grundstücksmarktbericht 2023 lag zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

Marktbericht 2022	Liegenschafts-Zins		Kenndaten / Modellansatz			
	in %	SAW*)	Anzahl Fälle	Ø-Wohnfläche	Ø-Restnutzungsdauer	Ø-Miete
				m ²	Jahre	€/m ²
freistehende EFH	1,60	± 0,7	66	163	43	6,40
EFH (Reihen-/Doppelh.)	1,50	± 0,9	142	130	44	6,30
Zweifamilienhäuser	1,80	± 0,9	28	179	38	6,20

*) Standardabweichung

Bei der Anwendung marktkonformer Liegenschaftszinssätze sind zur Einhaltung der Modellkonformität die wesentlichen Modellparameter des örtlichen Gutachterausschusses zu beachten, im Wesentlichen:

- wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND), in der Regel 80 Jahre bei Wohngebäuden
- Restnutzungsdauer (RND) in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad, gem. Anlage 1+2 ImmoWertV
- Rohertrag mit marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Anlage 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung von jährlichen Preisanpassungen gem. Verbraucherpreisindex Bund
- Baujahr, ggfs. angepasst durch Modernisierungsaufwendungen
- Bodenwertableitung aus aktuellem Bodenrichtwert (www.boris.nrw.de), ggfs. Abspaltung separat nutzbarer Flächenanteile

Im Rahmen der Bewertung wird für das Bewertungsobjekt nachfolgend ein spezieller Liegenschaftszins

Ausgangswert für Einfamilienhäuser (RH/DH) in Dorsten (Marktbericht 2022) Kenndaten/Modellansatz: 130 m ² WF, 44 Jahre RND, 6,30 €/m ² Miete		1,500 %
<i>Anpassung des Liegenschaftszinssatzes: Veränderung der Marktlage - entfällt</i>	±	0,000 %
<i>Lageabweichung: durchschnittliche Lage ohne besondere Vor-/Nachteile</i>	±	0,000 %
<i>Abweichungen Bewertungsobjekt ggü. Modellansatz (Kenndaten):</i> WF: 149,84 m ² ggü. 130 m ² im Modellansatz <u>und</u> Miete: 7,70 €/m ² ggü. 6,30 €/m ² im Modellansatz (Zulage Risiko) RND: 39 Jahre ggü. 44 Jahre im Modellansatz	+ ±	0,250 % 0,000 %
<i>sonstige wertrelevante Nutzungsabweichungen:</i> individuelle Grundriss-/Objektgestaltung, im Wesentlichen Gebäudestellung mit Ausrichtung der Gartenseite zur Straße (Zulage Risiko)	+	0,125 %
spezieller Liegenschaftszinssatz	= oder rd.	1,875 % 1,900 %

Unter Berücksichtigung aller festgestellten Lage- und Objektmerkmale ist nach sachverständiger Einwertung für das zu bewertende **Einfamilienhausgrundstück** ein **marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 1,90 v.H.** angemessen. Bei der Wahl des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes werden auch die gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigenden besonderen speziellen Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, sofern diese nicht gesondert im nachfolgenden Berechnungsverfahren ausgewiesen sind.

9.4 Bodenwertverzinsung:

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gemäß Abschnitt 8.0= **65.520,- €**



9.5 Ertragswertberechnung:

jährlicher <i>Roh</i> ertrag/marktüblich erzielbare Erträge gemäß Abschnitt 9.1	=	14.685,- €
abzgl. <i>Bewirtschaftungskosten</i> gemäß Abschnitt 9.2 19,2 % von 14.685,- €	= -	2.820,- €
jährlicher <i>Reinertrag</i>	=	11.865,- €
abzgl. Bodenverzinsung: 1,90 % von 65.520,- € gem. Abschnitt 9.4	= -	1.245,- €
<i>Reinertragsanteil</i>	=	10.620,- €

Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor

- *wirtschaftl. Restnutzungsdauer* = 39 Jahre - vgl. Abschnitt 7.0
- *Liegenschaftszinssatz*..... = 1,90 % - vgl. Abschnitt 9.3
- *Kapitalisierungsfaktor*..... = 27,37*)

$$*) (1,0190^{39} - 1) / (1,0190^{39} \times 0,0190) = 27,37$$

<i>Zeitwert der Gebäude (Kapitalisierung):</i> 10.620,- € x 27,37.....	=	290.669,- €
zuzüglich <i>gesamter Bodenwert</i> gemäß Abschnitt 8.0	= +	65.520,- €
<i>vorläufiger Ertragswert</i>	=	356.189,- €

sonstige Zu- oder Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV:

Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender Minderwert) wegen Baumängel/Schäden

Schönheitsreparaturen/Kleinschäden, Aufarbeitung Parkettboden, Feuchteschäden an den Terrassensichtschutzwänden, Ausführungsmängel an den Granitstufen der Treppenanlage EG/DG, Mängel an der Garage (Feuchtespuren, Automatiktür)

pauschal: 5,0 % von 290.669,- € (Zeitwert Gebäude) = 14.533,- € oder rd. = - 15.000,- €

weitere Zu- oder Abschläge: entfällt..... = ± 0,- €

Wert der Besitzung nach dem Ertragswertverfahren = **341.189,- €**
oder rd. **341.000,- €**

Anmerkung.

Bei der Wertableitung des Ertragswertes wurden marktconforme Einzelansätze (wie z.B. marktüblich erzielbare Mieten/Erträge, angemessene Bewirtschaftungskosten, markt-/objektensprechender Liegenschaftszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer) zu-grunde gelegt, welche die allgemeine Verkäuflichkeit dieser Immobilie und in der vorgenannten Lage angemessen würdigen. Falls erforderlich, wurden darüber hinaus angemessene, besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG's) berücksichtigt.



10.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

10.1 Ausgangs-/Vergleichsdaten

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Dorsten Vergleichspreise über veräußerte Einfamilienhäuser aus der Bauzeit des Bewertungsobjektes angefordert. Dabei wurden folgende Selektionsparameter vorgegeben:

- Verkäufe von Einfamilienhäusern (Reihenend-/Doppelhäuser)
- südliche Stadtteile Dorstens (ohne Östlich und Altendorf-Ulfkotte)
- Baujahrsspanne 1975 - 1995 (20 Jahre)
- Wohnfläche bis 170 m²
- Verkaufszeitpunkt 01.01.2020 max. bis Bewertungsstichtag
- nur geeignete Verkaufsfälle, keine ungewöhnlichen Verhältnisse

Der Gutachterausschuss Dorsten hat 18 Vergleichspreise der Verkaufsjahre 2020 - 2022 mitgeteilt. Bei den Vergleichspreisen erfolgt keine Umrechnung hinsichtlich der Lage, da sich im südlichen Stadtgebiet insgesamt ein weitgehend homogenes Lagewertniveau darstellt. Sonstige Abweichungen wie Wohnflächen, Grundstücksgröße, etc. werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Grundsätzlich ist bei Vergleichspreisen des Gutachterausschusses Dorstens keine Garage enthalten. Im Ergebnis der Datenselektion ergeben sich die nachfolgenden Durchschnittspreise/-parameter.

Vergleichspreise gemäß v.g. Datenselektion (aus Datenschutzgründen ohne Angabe der Straße/Haus-Nr.)

Nr.	Ortsteil	Verkaufszeitpunkt	Baujahr	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Vergleichspreise	
						€	€/m ²
1	Hervest	11.02.2020	1980	347	150	264.000	1.760
2	Holsterhausen	10.11.2020	1984	365	116	297.000	2.560
3	Hervest	09.01.2020	1983	204	96	200.955	2.093
4	Hardt	17.12.2019	1987	290	142	290.000	2.042
5	Hardt	11.09.2020	1985	293	120	258.060	2.151
6	Feldmark	14.05.2020	1986	328	158	290.463	1.838
7	Hardt	10.07.2020	1985	340	97	334.000	3.443
8	Hardt	24.08.2020	1980	365	150	359.710	2.398
9	Feldmark	10.09.2020	1980	404	140	346.000	2.471
10	Hardt	28.12.2020	1989	227	128	361.580	2.825
11	Hardt	03.05.2021	1994	322	162	443.500	2.738
12	Feldmark	22.12.2020	1989	362	131	284.590	2.172
13	Feldmark	20.04.2021	1988	278	171	341.386	1.996
14	Hervest	11.06.2021	1978	358	117	247.000	2.111
15	Hardt	09.07.2021	1989	453	168	468.885	2.791
16	Hervest	15.07.2022	1977	293	144	467.000	3.243
17	Feldmark	21.06.2022	1982	316	111	317.409	2.860
18	Hardt	06.04.2022	1989	452	166	470.000	2.824
Durchschnittswerte		14.01.2021	1985	333,17	137,06	335.641	2.462
						Standardabweichung	480
						Variationskoeffizient	0,19
Modellparameter der Vergleichspreise				Daten Bewertungsobjekt			
Ø-Wohnfläche		137,06 m ²	149,84 m ²				
Ø-Grundstück		333,17 m ²	234 m ²				
Ø-Baujahr		1985	1982				
Ø-Gesamtpreis		335.641 €					
Ø-Preis je m ² WF		2.462 €/m ²					
Ø-Verkaufszeitpunkt		14.01.2021	07.02.2023 (Bewertungsstichtag)				
Ausreißertest		2-fache Standardabweichung als Begrenzung		SAW	480		
				SAW, 2-fach	960		
				Minimum	1.503		
				Maximum	3.422		
1 Ausreißer in der Stichprobe, Fall Nr. 7 – wird gestrichen							



Streicht man aus den vorliegenden 18 Vergleichspreisen den ungewöhnlich hohen Preis des Verkaufsfalles Nr. 7 als „Ausreißer“ (hier werden persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse unterstellt), ergibt sich zusammenfassend folgende, bereinigte Preisstatistik für 17 geeignete Vergleichsfälle:

Nr.	Ortsteil	Verkaufszeitpunkt	Baujahr	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Vergleichspreise	
						€	€/m ²
1	Hervest	11.02.2020	1980	347	150	264.000	1.760
2	Holsterhausen	10.11.2020	1984	365	116	297.000	2.560
3	Hervest	09.01.2020	1983	204	96	200.955	2.093
4	Hardt	17.12.2019	1987	290	142	290.000	2.042
5	Hardt	11.09.2020	1985	293	120	258.060	2.151
6	Feldmark	14.05.2020	1986	328	158	290.463	1.838
7							
8	Hardt	24.08.2020	1980	365	150	359.710	2.398
9	Feldmark	10.09.2020	1980	404	140	346.000	2.471
10	Hardt	28.12.2020	1989	227	128	361.580	2.825
11	Hardt	03.05.2021	1994	322	162	443.500	2.738
12	Feldmark	22.12.2020	1989	362	131	284.590	2.172
13	Feldmark	20.04.2021	1988	278	171	341.386	1.996
14	Hervest	11.06.2021	1978	358	117	247.000	2.111
15	Hardt	09.07.2021	1989	453	168	468.885	2.791
16	Hervest	15.07.2022	1977	293	144	467.000	3.243
17	Feldmark	21.06.2022	1982	316	111	317.409	2.860
18	Hardt	06.04.2022	1989	452	166	470.000	2.824
Durchschnittswerte		25.01.2021	1985	332,76	139,41	335.738	2.405
				Standardabweichung		404	
				Variationskoeffizient		0,17	
Modellparameter der Vergleichspreise				Daten Bewertungsobjekt			
Ø-Wohnfläche		139,41 m ²		149,84 m ²			
Ø-Grundstück		332,76 m ²		234 m ²			
Ø-Baujahr		1985		1982			
Ø-Gesamtpreis		335.738 €					
Ø-Preis je m ² WF		2.405 €/m ²					
Ø-Verkaufszeitpunkt		25.01.2021		07.02.2023 (Bewertungsstichtag)			
Ausreißertest		2-fache Standardabweichung als Begrenzung				SAW	480
						SAW, 2-fach	960
						Minimum	1.503
						Maximum	3.422

10.2 Korrekturfaktoren

Zu-/Abschläge	Faktoren		Bemerkung
		in %	
Zeitanpassung	1,05	5,0	Vergleichspreise zum 25.01.2020, bis 2022 sind die Preise allgemein stark gestiegen (vgl. Preisstatistik), seit dem 2./3. Quartal 2022 lassen sich jedoch aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen und der allgemein hohen Inflation erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Immobilien mit daraus resultierenden niedrigeren Preisen beobachten. Daher wird nur eine geringe Marktanpassung ggü. den Ausgangswerten berücksichtigt.
Lage innerörtlich	1,00	0,0	normale Wohnlage in Dorsten-Holsterhausen
Baujahr	1,00	0,0	tats. Baujahr 1987 ggü. 1985 im Durchschnitt
Ausstattung	1,00	0,0	Standardausstattung ohne Besonderheiten, z.T. Ausführungs-/Eigenleistungsmängel (z.B. Treppenstufen, Kellersauna, tlw. Terrassenüberdachung)
besonderer Kellerausbau	1,00	0,0	entfällt
Modernisierungen	1,00	0,0	entfällt
Grundstücksgröße	1,00	0,0	zunächst Modellansatz
Wohnfläche	1,00	0,0	zunächst Modellansatz
Zustand/Schäden	1,00	0,0	zunächst Modellansatz
Zuschnitt	1,00	0,0	funktionaler Einfamilienhausgrundriss
Sonstiges	0,97	-3,0	Nachteilige Gebäudestellung, Gartenseite zur Straße ausgerichtet, somit hoher Vorgarten
Multiplikation der Abweichungsfaktoren	1,0185		Korrekturfaktor zum statistischen Vergleichspreis

10.3 Vergleichsrechnung

Ausgangswert (€/m ² Wohnfläche) gem. Wertanalyse in Abschnitt 10.1 (bereinigte Preisstatistik).....	=	2.405,- €/m ²	
Korrekturfaktor gem. Abschnitt 10.2.....	=	1,0185	
vorläufiger Vergleichswert im Modellansatz*) inkl. 1 Garage:			
2.405,- €/m ² x 1,0185 x 139,41 m ² WF.....	=		341.484,- €

*) Modellansatz = Durchschnittswerte der Vergleichspreise
139,41 m² Wohnfläche, 332,76 m² Grundstücksgröße

Vergleichswertbereinigung (Abweichung ggü. Modellansatz)

Abschlag wegen abweichender Wohnfläche

vorläufiger Vergleichswert (bei 139,41 m ² WF im Modellansatz)	=	341.484,- €	
abzgl. Bodenwert (bei 332,76 m ² Grundst. im Modellansatz x 260,- €/m ² *).....	=	- 86.518,- €	
Gebäudeanteil Modellansatz.....	=	254.966,- €	
das entspricht bei 139,41 m ² WF	=	1.829,- €/m ²	
Wohnfläche Bewertungsobjekt.....	=	149,84 m ²	
Wohnfläche im Modellansatz	=	139,41 m ²	
Differenzwohnfläche (Zulage).....	=	10,43 m ²	
Wertansatz Differenz-Wohnfläche	=	100,0 %	
100 % von 1.829,- €/m ²	=	1.829,- €/m ²	
Zuschlag für abweichende Wohnfläche: 10,43 m ² x 1.829,- €/m ²	= +		19.076,- €

Abschlag wegen abweichender Grundstücksfläche

Grundstück Bewertungsobjekt.....	=	234,00 m ²	
Grundstück im Modellansatz	=	332,76 m ²	
Differenzfläche (Reduzierung)	=	-98,76 m ²	
Wertansatz Differenzfläche	=	50,0 %	
Baulandwert: 50 % von 260,- €/m ² *).....	=	130,- €/m ²	
Abschlag für abweichende Grundstücksfläche: -98,76 m ² x 130,- €/m ²	= -		12.839,- €
vorläufiger Vergleichswert	=		347.721,- €

Sonstige Zu- / Abschläge:

<i>Minderwert für bestehende Mängel/Schäden</i> gem. Ableitung in Abschnitt 9.5	= -		15.000,- €
--	-----	--	------------

Zuschlag für vorhandene Garage

Durchschnittspreis für ältere Garagen in Dorsten (Bj. vor 1990) gem. Grundstücks- marktbericht 2022 = 5.800,- € bei 54 Verkaufsfällen, angemessener Wert unter Berücksichtigung der Marktlage, geschätzt	= +		6.000,- €
--	-----	--	-----------

Wert der Besetzung nach dem Vergleichswertverfahren	=		338.721,- €
		oder rd.	<u>339.000,- €</u>

*) durchschnittlicher Lagewert für Reihenend-/Doppelhäuser in mittlerer Wohnlage
Dorstens gem. Grundstücksmarktbericht Dorsten 2022 = 260,00 €/m²



11.0 VERKEHRSWERT

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche/persönliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

ERTRAGSWERT gemäß Abschnitt 9.5 = 341.000,- €

VERGLEICHSWERT gemäß Abschnitt 10.6 = 339.000,- €

Der abschließende Verkehrswert liegt zwischen dem *marktkonformen Ertragswert* und dem aufgrund der Marktlage *Vergleichswert* unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, die Abweichung zwischen den Werten liegt im Bereich der Schätzungsungenauigkeit. Der arithmetische Mittelwert aus beiden Werten beträgt **340.000,- €**, das entspricht dem abschließenden *Verkehrswert*

Unter Berücksichtigung aller festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Lage-, Zustandsmerkmale des Grundstücks und des Immobilienmarktes am Bewertungsstichtag schätze ich den *unbelasteten Verkehrswert* (d.h. ohne Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches) des Einfamilienhausgrundstücks "*Antoniusstr. 10*" in *46284 Dorsten-Holsterhausen* am *Bewertungsstichtag 7. Februar 2023* im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf:

340.000,- €

(in Worten: --dreihundertvierzigtausend -- Euro)

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 30 zzgl. Anlagen und wird auftragsgemäß in 9-facher Ausfertigung erstellt, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Die Erstattung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Verordnung über die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Dorsten, den 23. März 2023

(Dipl.-Ing. M. Müller)

- öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum Zwecke der Zwangsversteigerung bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Weitergabe des Gutachtens oder Auszüge des Gutachtens oder der PDF-Version des Gutachtens als Information für Bietinteressenten darf nur mit dem Zusatz erfolgen, dass eine weitergehende Verwertung des Gutachtens (u.a. zu Beleihungszwecken, zum Weiterverkauf) nicht gestattet ist, insofern auch keine Haftungsansprüche abgeleitet werden können.

